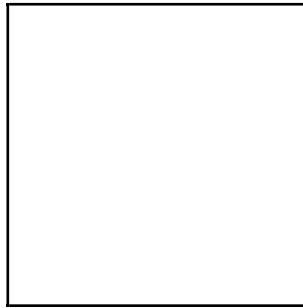


Comune di Marano Lagunare
ZONE L1

Legge regionale 22/1987, art. 12
PIANO DEI PORTI

arch. Giovanni Mauro



Previsione, 1

NORME DI ATTUAZIONE

APRILIA MARITTIMA

INDICE

Art. 1.	Formazione e finalità	3
Art 2.	Elaborati	4
Art 3.	Ripartizione di spazio	6
Art 4.	Zona AL - Alberghiera	7
Art 4 Bis.	Zona DRY - Marina a secco	8
Art 5.	Zona MA - Mista artigianale	9
Art 6.	Zona MC - Mista commerciale	12
Art 7.	Zona MR - Mista residenziale turistica	13
Art 8.	Zona PN - Parcheggio di servizio nautico	14
Art 9.	Zona PS - Parcheggio stanziale e/o di relazione	15
Art. 10.	Zona RT - Residenziale turistica	16
Art. 11.	Zona S - Servizi ed attrezzature collettive	17
Art. 12.	Zona VP - Verde privato	18
Art. 13.	Acqua	19
Art. 14.	Banchina	20
Art. 15.	Viabilità	21
Art. 16.	Disposizioni particolari	22
Art. 17.	Reti tecnologiche	25
Art. 18.	Attuazione	26
Art. 19.	Definizioni, riferimento e rinvio	28

SIGLE PRINCIPALI

m	metro
m ²	metro quadro
m ³	metro cubo
Pp	piano regolatore dei porti
Umi	unità minima di intervento

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1. FORMAZIONE E FINALITÀ.

1. Il Piano dei porti (Pp) è piano regolatore dei porti formato ai sensi della legge regionale 22/1987.

2. Il Pp ha per finalità di promuovere la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività portuali, attraverso la regolamentazione, l'infrastrutturazione e la dotazione di attrezzature, comprese opere ricettive.

ART. 2. ELABORATI.

1. Il Pp è costituito dagli elaborati seguenti:

a) generali:

- 1) **RELAZIONE ILLUSTRATIVA;**
PROGRAMMA - FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE ;
RELAZIONE ECONOMICA - FATTORI DI COSTO PRINCIPALI ;
ELENCHI CATASTALI DEGLI IMMOBILI DA ESPROPRIARE
- Elaborato modificato;
- 2) **ASSETTO TERRITORIALE ALPE ADRIA;**
- 3) **ASSETTO ZONALE BASSA FRIULANA;**

b) per Aprilia Marittima:

b1) stato di fatto:

- 1) **SCHEDE DI RILEVAMENTO - RILIEVO FOTOGRAFICO ;**
- 2) **PRG VIGENTE - ESTRATTO;**
- 3) **PLANIALTIMETRIE;**
- 4) **SEZIONI - PROSPETTI - PROFILI ;**
- 5) **STRUTTURA DELLA PROPRIETA';**
- 6) **DESTINAZIONI D'USO - STRUTTURA FUNZIONALE -**
DATI E INDICI;
- 7) **TIPOLOGIE EDILIZIE;**
- 8) **RETI TECNOLOGICHE;**
- 9) **SINTESI DI RILIEVO;**
SPAZI ESTERNI - VISUALI.

b2) previsione:

- 1) **NORME DI ATTUAZIONE - *Elaborato modificato;***
- 2) **ZONIZZAZIONE;**
CATEGORIE DI INTERVENTO E INDICAZIONI EDILIZIE;
TIPOLOGIE EDILIZIE E INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE ;
COMPARTI E UNITÀ MINIME DI INTERVENTO
- Elaborato modificato;
- 3) **RETI TECNOLOGICHE - *Elaborato modificato;***

- 4) PROFILI E SEZIONI - ARREDO URBANO - *Elaborato modificato;*
- 5) VISUALIZZAZIONE - *Elaborato modificato;*
- 6) PRG MODIFICATO - ESTRATTO.

2. Gli elaborati generali, gli elaborati di stato di fatto e gli elaborati di previsione 4 e 5 hanno valore informativo.

3. Gli elaborati di previsione 1, 2, 3 e 6 hanno valore disciplinare. L'elaborato n. 3 non è vincolante.

4. *Le linee di stato di fatto nei grafici di previsione non costituiscono vincolo per alcun fine.*

ART. 3. RIPARTIZIONE DI SPAZIO.

1. Lo spazio di Pp è ripartito nelle zone seguenti:

- a) **AL**: alberghiera;
- a1) **DRY**: *marina a secco*;
- b) **MA**: mista artigianale;
- c) **MC**: mista commerciale;
- d) **MR**: mista residenziale turistica;
- e) **PN**: parcheggio di servizio nautico;
- f) **PS**: parcheggio stanziale e/o di relazione;
- g) **RT**: residenziale turistica;
- h) **S**: servizi ed attrezzature collettive:
 - 1) **PA**: di parcheggio;
 - 2) **ST**: di servizi tecnici;
 - 3) **VE**: di verde:
 - 4.1) **AR**: di arredo;
 - 4.2) **EL**: elementare;
- i) **VP**: verde privato;
- l) acqua;
- m) banchine;
- n) viabilità;

come previsto in zonizzazione, salvo variazioni minime, per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica, funzionale o economica pubblica o per stato dei luoghi, della proprietà o di concessione demaniale.

2. Le zone di cui al comma 1 costituiscono sottozone della zona L1 - Portuale, di interesse regionale, del piano regolatore generale comunale.

ART. 4. ZONA AL - ALBERGHIERA.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso:
 - 1) di opera aperta al pubblico attrezzata per fornire alloggio, servizi generali centralizzati, vitto ed eventualmente servizi accessori, compresi quelli per forma e benessere;
 - 2) direzionale di utilità portuale;
 - b) categoria di intervento: nuova costruzione;
 - c) tipologie edilizie: in linea e a blocco.
2. Valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima: m 10, calcolata rispetto al terreno di costruzione come esistente;
 - b) distanza da confine, minima: secondo sagoma limite;
 - c) distanza da strada, minima: secondo sagoma limite;
 - d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, minima: m 10;
 - e) superficie coperta, massima: secondo sagoma limite, e comunque rispettosa di un rapporto di copertura di m^2/m^2 0,5;
 - f) superficie per parcheggio, minima:
 - 1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) per opera alberghiera: 1 posto auto per ogni camera;
 - 2.2) di superficie utile direzionale: min 80%;
 - g) volume edificabile, massimo: m^3 10.000.
3. Il bosco esistente è conservato o ricostituito.
4. E' destinata a servizi ed attrezzature collettive una superficie di m^2 3 per parcheggio e m^2 6 per verde per ogni posto letto.

ART. 4 BIS. ZONA DRY - MARINA A SECCO.**1. Sono ammesse:****a) destinazioni d'uso:**

1) di sosta e pernottamento di turisti all'interno delle proprie barche, posizionate a secco. Il numero di posti barca non può essere superiore a 280;

2) commerciale al minuto, per mostra di barche. Gli esercizi di grande struttura di vendita di cui alla LR 29/2005 sono ammissibili solo se previsti nel Piano comunale di settore del commercio;

b) categorie di intervento: tutte;

c) tipologie edilizie: in linea e a blocco.

2. Valgono gli indici seguenti:

a) altezza massima: m 9;

b) distanza da confine, minima: secondo sagoma limite;

c) distanza da strada, minima: secondo sagoma limite;

d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, minima: m 10;

e) superficie coperta, massima: secondo sagoma limite, e comunque rispettosa di un rapporto di copertura di m^2/m^2 0,1;

f) superficie per parcheggio, minima:

1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;

2) di relazione, di superficie di mostra: nel rispetto della normativa di settore;

2.1) (stralciato);

2.2) (stralciato);

3) di servizio nautico: 1 posto auto per ogni posto barca.

ART. 5. ZONA MA - MISTA ARTIGIANALE.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso:
 - 1) artigianale di utilità portuale;
 - 2) commerciale al minuto di utilità portuale;
 - b) categorie di intervento:
 - 1) nell'Umi n. 9: tutte;
 - 2) nell'Umi n. 11: nuova costruzione;
 - c) tipologie edilizie: in linea e a blocco.
2. Valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima:
 - 1) nell'Umi n. 9: pari alla massima esistente nell'Umi;
 - 2) nell'Umi n. 11: m 6;
 - b) distanza da confine, minima: secondo sagoma limite;
 - c) distanza da strada, minima: secondo sagoma limite;
 - d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, minima: m 10;
 - e) superficie coperta, massima: secondo sagoma limite, e comunque rispettosa di un rapporto di copertura di m^2/m^2 0,5;
 - f) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione, ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, ampliamento *con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto, fino a distanza di m 500 di percorso*, minima:
 - 1) stanziale:
 - 1.1) in genere: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;
 - 1.2) per opera artigianale: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di superficie utile artigianale: 30%;
 - 2.2) di superficie di vendita commerciale al minuto: 100% e 1 posto macchina ogni due addetti;
 - g) superficie di vendita di esercizio commerciale, *inferiore a: m² 400.*
3. La realizzazione di opere incidenti su struttura, funzionalità o aspetto di parte rilevante dell'insediamento o costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività nell'Umi n. 9 è subordinata a:

a) rimozione od occultamento di opere secondarie o depositi all'aperto causanti degrado di veduta o potenziale pericolo;

b) verifica e adeguamento ove necessario di emissioni sonore.

4. Per opere e attività artigianali il Comune può richiedere documentazione su:

a) strutture, materiali, forme e colori di edifici;

b) opere secondarie e depositi all'aperto;

c) aree scoperte;

d) accessi;

e) parcheggi;

f) prossimità ad acque superficiali;

g) rischio di allagamento;

h) emissioni o immissioni in atmosfera;

i) emissioni sonore;

l) presenza di rifiuti;

m) scarichi liquidi;

n) rischio di incidenti.

5. In relazione a caratteristiche ed effetti di opere e attività artigianali il Comune può prescrivere:

a) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di edifici;

b) divieto od occultamento di opere secondarie e/o di depositi all'aperto;

c) sistemazione di aree scoperte;

d) chiusura, adeguamento e/o regolamentazione di accessi;

e) realizzazione, integrazione e/o adeguamento di parcheggi. I parcheggi possono essere ricavati anche in area distaccata, purché funzionalmente contigua;

f) adozione di misure antinquinamento di acque superficiali;

g) adozione di misure antinquinamento per il caso di allagamento;

h) verifica e adeguamento ove necessario di emissioni o immissioni in atmosfera;

i) verifica e adeguamento ove necessario di emissioni sonore;

l) verifica e adeguamento ove necessario del sistema di raccolta interna e allontanamento di rifiuti;

m) verifica e adeguamento ove necessario di scarichi liquidi;

n) verifica e adeguamento ove necessario di misure di prevenzione di rischio di incidenti.

ART. 6. ZONA MC - MISTA COMMERCIALE.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso:
 - 1) commerciale al minuto di utilità portuale;
 - 2) direzionale di utilità portuale;
 - b) categorie di intervento: tutte;
 - c) tipologie edilizie: in linea e a blocco.
2. Valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima: pari alla massima esistente nell'Umi;
 - b) distanza da confine, minima: secondo sagoma limite;
 - c) distanza da strada, minima: secondo sagoma limite;
 - d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, minima: m 10;
 - e) superficie coperta, massima: secondo sagoma limite, e comunque rispettosa di un rapporto di copertura di m^2/m^2 0,5;
 - f) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione, ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, ampliamento *con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto*, fino a distanza di m 500 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di superficie di vendita commerciale al minuto: 100% e 1 posto macchina ogni due addetti;
 - 2.2) di superficie utile direzionale: 80%;
 - g) superficie di vendita di esercizio commerciale, *inferiore a*: m^2 400.

ART. 7. ZONA MR - MISTA RESIDENZIALE TURISTICA.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso:
 - 1) di residenza temporanea;
 - 2) commerciale al minuto di utilità portuale;
 - 3) direzionale di utilità portuale;
 - b) categorie di intervento: tutte;
 - c) tipologie edilizie: in linea e a blocco.
2. Valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima: pari alla massima esistente, verificata distintamente per ogni edificio, + 15%;
 - b) distanza da confine, minima: secondo sagoma limite;
 - c) distanza da strada, minima: secondo sagoma limite;
 - d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, minima: m 10;
 - e) superficie coperta, massima: pari all'esistente nell'Umi + 2%;
 - f) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione, ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, ampliamento *con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto*, fino a distanza di m 500 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di superficie di vendita commerciale al minuto: 100% e 1 posto macchina ogni due addetti;
 - 2.2) di superficie utile direzionale: 80%;
 - g) superficie di vendita di esercizio commerciale, *inferiore a: m² 400*;
 - h) volume edificabile, massimo:
 - 1) complessivo: pari all'esistente nell'Umi + 10%;
 - 2) residenziale, parte del complessivo: m³ 10.000.

ART. 8. ZONA PN - PARCHEGGIO DI SERVIZIO NAUTICO.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso: di opera per parcheggio funzionale alla nautica;
 - b) categorie di intervento: tutte.
2. Sono vietati edifici, salvo quanto previsto al comma 3.
3. Nel comprensorio di Capo Nord è ammessa copertura di parcheggio mediante opere aperte perimetralmente. Per queste opere valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima: m 3;
 - b) distanza da confine, minima: m 0;
 - c) distanza da strada, minima: m 0;
 - d) superficie coperta, massima: secondo il rapporto di copertura di m^2/m^2 0,5, o pari all'esistente + 2%.

**ART. 9. ZONA PS - PARCHEGGIO STANZIALE E/O DI
RELAZIONE.**

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso: di opera per parcheggio funzionale agli insediamenti;
 - b) categorie di intervento: tutte.
2. Sono vietati edifici.

ART. 10. ZONA RT - RESIDENZIALE TURISTICA.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso:
 - 1) di residenza temporanea;
 - 2) direzionale di utilità portuale;
 - b) categorie di intervento:
 - 1) nelle Umi n. 1, 3 e 4: tutte;
 - 2) *nell'Umi n. 5: nuova costruzione;*
 - c) tipologia edilizia: a schiera.
2. Valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima:
 - 1) nelle Umi n. 1, 3 e 4: pari alla massima esistente nell'Umi, verificata distintamente di fronte e di testa;
 - 2) *nell'Umi n. 5:*
 - 2.1) di fronte: m 7,9;
 - 2.2) di testa: m 9,3;
 - b) distanza da confine, minima: secondo sagoma limite;
 - c) distanza da strada, minima: secondo sagoma limite;
 - d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, minima: m 10;
 - e) superficie coperta, massima: secondo sagoma limite, e comunque rispettosa di un rapporto di copertura di m^2/m^2 0,5;
 - f) superficie per parcheggio, *per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione, ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, ampliamento con aumento di superficie utile, fino a distanza di m 500 di percorso*, minima:
 - 1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 ;
 - 2) di relazione: di superficie utile direzionale: 80%;
 - g) volume edificabile, massimo:
 - 1) nelle Umi n. 1, 3 e 4: pari all'esistente nell'Umi + 2%;
 - 2) nell'Umi n. 5: m^3 3.000;
 - 3) *(soppresso).*
3. *(Soppresso).*

ART. 11. ZONA S - SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazioni d'uso:
 - 1) PA: di opera per parcheggio;
 - 2) ST: di opera per alaggio e varo, distribuzione di carburante, raccolta di rifiuti, servizi igienici;
 - 3) VE:
 - 3.1) AR: di arredo territoriale e urbano. Sono ammessi percorsi pedonali;
 - 3.2) *(soppresso)*;
 - b) categorie di intervento: tutte;
 - c) tipologia edilizia, *in zona S ST*: di casone.
2. In zone S PA e S VE AR sono vietati edifici. *In zona S ST* valgono gli indici seguenti:
 - a) altezza massima:
 - 1) edifici: m 4;
 - 2) impianti tecnici fissi: m 9;
 - b) distanza da confine, minima: m 3, o pari a esistente se inferiore. E' ammessa la costruzione a confine;
 - c) distanza da strada, minima: m 0;
 - d) superficie coperta, massima: secondo il rapporto di copertura di m²/m² 0,05;
 - e) superficie utile di ogni opera, massima: m² 50.
3. Le zone S ST:
 - a) sono pavimentate;
 - b) sono dotate di:
 - 1) un sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - 2) un punto di raccolta di oli esausti e batterie esauste;
 - 3) un punto di raccolta di rifiuti differenziata;
 - 4) un sistema di aspirazione delle acque di scarico delle barche.

ART. 12. ZONA VP - VERDE PRIVATO.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazione d'uso: di verde di arredo. Sono ammesse attrezzature ricreative all'aperto;
 - b) categorie di intervento: tutte.
2. Sono vietati edifici.

ART. 13. ACQUA.

1. Sono ammesse:

a) destinazione d'uso: di opera per circolazione idrica e di barche, *comprese opere per difesa dal moto ondoso*. Restano salve possibilità ulteriori ove previsto ormeggio;

b) categorie di intervento: tutte.

1 bis. I fondali sono realizzati o resi di almeno 3,5 m rispetto al livello medio del mare.

2. Ove previsto ormeggio: possono essere realizzate opere per ormeggio, erogazione di servizi e circolazione di pedoni. Gli ormeggi sono:

a) DI: di diporto;

b) SE: di servizio;

Il numero di posti barca non può essere superiore a:

a1) nel comprensorio Capo Nord: n. 650;

a2) nel comprensorio Aprilia Marittima: n. 570;

a3) nel comprensorio Punta Gabbiani: n. 315.

Almeno il 10% dei posti barca di diporto è riservato al transito.

3. I pontili sono mantenuti della tipologia esistente o armonizzati con questa.

4. Sono vietati edifici.

ART. 14. BANCHINA.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazione d'uso: di opera per ormeggio, erogazione di servizi e circolazione di veicoli e/o pedoni;
 - b) categorie di intervento: tutte.
2. Sono vietati edifici.

ART. 15. VIABILITA'.

1. Sono ammesse:
 - a) destinazione d'uso: di opera per circolazione di veicoli e/o pedoni. Sono ammesse opere di servizio e arredo;
 - b) categorie di intervento: tutte.
2. Sono vietati edifici.

ART. 16. DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

1. Gli edifici sono mantenuti entro la sagoma limite, filo esterno. Esternamente alla sagoma limite sono ammesse:

- a) opere non costituenti superficie coperta;
- b) cabine per reti tecnologiche;
- c) recupero di opere esistenti.

2. *Gli edifici sono realizzati con:*

a) le pareti esterne: colorate armonizzate con il contesto territoriale, non brillanti né riflettenti;

b) le parti opache dei serramenti: colorate armonizzate con le pareti esterne, non brillanti né riflettenti;

c) i collegamenti di cavi: interrati.

3. I percorsi pedonali sono pavimentati di pietra, legno o calcestruzzo lavorato.

4. La recintazione è realizzata:

- a) di legno o siepe viva. La siepe può avere rete metallica;
- b) dell'altezza massima di metri 2;
- c) con cancello di legno o ferro.

5. Le opere per piccole attrezzature di servizio e gioco, salvo che non sia previsto diversamente per legge, per igiene o per necessità costruttiva, sono realizzate preminentemente di legno.

6. Le aree sono mantenute o dotate di verde secondo i criteri seguenti:

a) presso la viabilità: fissazione di filari arborei, con fine di arredo e ombreggiamento;

b) in lotto per attività artigianale: costituzione di filari arborei e siepi con fine di arredo e schermatura;

c) *nella zona VP*: fissazione di alberi e arbusti a gruppi, con fine di arredo e ombreggiamento;

d) nelle zone **PN** dei comprensori Aprilia Marittima e Punta Gabbiani e zone **S** di parcheggio: fissazione di alberi e arbusti, con fine di arredo, ombreggiamento e schermatura;

e) ove esistente, in aree non occupate da opere: mantenimento e/o ripristino del verde arboreo affermato;

f) presso gli alberi di alto fusto: mantenimento di una superficie drenante di almeno m² 3,5 per ogni pianta;

g) utilizzo preminente di:

1) in genere:

1.1) specie arboree scelte tra le seguenti:

- 1.1.1) frassino;
- 1.1.2) leccio;
- 1.1.3) pino d'Aleppo;
- 1.1.4) pino domestico;
- 1.1.5) pino marittimo;
- 1.1.6) pioppo bianco;
- 1.1.7) pioppo nero;
- 1.1.8) pioppo tremolo;
- 1.1.9) roverella;
- 1.1.10) salice bianco;
- 1.1.11) salice cinerino;
- 1.1.12) tamerice;
- 1.1.13) ulivo;
- 1.2) specie arbustive scelte tra le seguenti:
 - 1.2.1) agrifoglio;
 - 1.2.2) alloro;
 - 1.2.3) crespino;
 - 1.2.4) fillirea;
 - 1.2.5) ginepro;
 - 1.2.6) ligustro;
 - 1.2.7) oleandro;
 - 1.2.8) osmanto;
 - 1.2.9) rosmarino;
 - 1.2.10) tamerice;
 - 1.2.11) viburno;

2) per sostituzione o completamento di filare o gruppo di alberi o di siepe o gruppo di arbusti: specie esistenti.

7. I parcheggi stanziali e di relazione possono essere ricavati sia nella zona dell'opera a cui sono funzionali che in zona di parcheggio stanziale e/o di relazione, fino a distanza di metri 500 di percorso.

8. *La superficie di pavimento degli edifici è realizzata normalmente a quota superiore a metri + 2 rispetto al livello medio del mare. A livello pari o inferiore a metri + 2 rispetto al livello medio del mare sono ammesse superfici di pavimento solo di servizi ed accessori. Le superfici di pavimento di servizi ed accessori sono comunque vietate a quota inferiore alla quota media di terra esistente.*

9. *Le previsioni del piano sono attuate a patto che si rispettino le seguenti indicazioni:*

a) ogni eventuale intervento edificatorio sia preceduto, per una corretta scelta fondazionale e per una puntuale caratterizzazione geotecnica dei terreni, da opportune indagini geognostiche;

b) si tenga conto dell'entità dei flussi di marea, affinché tutti i manufatti vengano posti in sicurezza;

c) tutte le aperture vengano realizzate a quota + 2 m rispetto al livello medio mare e ogni manufatto venga «circondato» in modo da garantire la sicurezza sia in caso di marea che riflusso.

ART. 17. RETI TECNOLOGICHE.

1. Le aree portuali sono dotate di reti tecnologiche secondo lo schema presente nella tavola di reti tecnologiche, salvo variazioni per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica, funzionale o economica pubblica o per particolare situazione di fatto. Reti tecnologiche anche ulteriori e opere ad esse strumentali sono comunque ammesse in tutte le zone. Le reti tecnologiche sono ovunque possibile interrato.

2. Le opere sono realizzate secondo le norme tecniche e le disposizioni degli enti gestori dei servizi, e rispettano comunque criteri di decoro urbano.

ART. 18. ATTUAZIONE.

1. Il Pp è attuato:

a) in genere: da privati convenzionati con il Comune;
b) ove ricorrano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico: dal Comune o da altri enti pubblici istituzionalmente competenti.

2. Ove previsto perimetro di comparto le previsioni del Pp sono attuate per comparti. L'attuazione per comparti consiste nella realizzazione di opere eccedenti la manutenzione straordinaria previste dal Pp non previste da piano attuativo previgente da parte di privati dopo la stipula con il Comune di una convenzione nuova prevedente:

- a) gli oneri a carico del realizzatore;
 - b) il tipo di intervento;
 - c) il tempo di realizzazione;
 - d) sanzioni per eventuali inosservanze;
- per l'intera area in disponibilità del proponente.

I comparti possono essere oggetto di variazioni minime in sede attuativa per stato dei luoghi, della proprietà o di concessione demaniale.

3. Le previsioni di zone **AL**, **DRY**, **MA**, **MC**, **MR** e **RT** sono attuate per Umi. L'attuazione per Umi consiste nella realizzazione di opere eccedenti la manutenzione straordinaria da parte di privati dopo abilitazione di un progetto unitario. L'Umi:

- a) è frazionabile di proprietà;
- b) è attuabile per stralci.

Le Umi possono essere oggetto di variazioni minime in sede attuativa per stato dei luoghi, della proprietà o di concessione demaniale.

4. Il progetto di edifici è corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne. La sistemazione delle aree esterne è condizione per l'agibilità degli edifici.

5. Per la gestione degli ormeggi il Comune può chiedere la formazione di un regolamento generale.

6. Nel comparto Aprilia Marittima (centrale) la realizzazione di qualsiasi opera eccedente manutenzione straordinaria è subordinata alla conclusione del procedimento di sanatorie per opere abusive.

7. Il Pp è attuato entro il termine di 10 anni dal momento di entrata in vigore.

ART. 19. DEFINIZIONI, RIFERIMENTO E RINVIO.

1. L'altezza è calcolata come differenza massima tra quota del centro di strada fronteggiante o prossima, *quota di terreno esistente se superiore, o quota prescritta per sicurezza geologico-idraulica*, e quota superiore di facciata o colonnato coperto. *Ove realizzate rampe per accesso a piani interrati o seminterrati vale la quota del terreno laterale.* Se la linea superiore è inclinata vale la quota media. Se la linea superiore è spezzata: l'altezza è verificata per ogni pezzo. Ove presenti valgono previsioni di zona diverse.

2. Per categorie di intervento valgono le definizioni di legge.

3. Per tipologie edilizie valgono le definizioni seguenti:

a) a schiera. E' tipologia a schiera quella costituita di almeno tre unità edilizie contigue;

b) in linea. E' tipologia in linea quella costituita da unità edilizia in cui lo sviluppo orizzontale del fronte maggiore è superiore di almeno tre volte all'altezza massima e almeno due volte alla profondità;

c) a blocco. E' tipologia a blocco quella costituita da unità edilizia in cui lo sviluppo orizzontale del fronte maggiore è inferiore a tre volte l'altezza massima e a due volte la profondità.

d) di casone. E' tipologia di casone quella di rifugio lagunare tipico maranese.

4. Il riferimento di norme di attuazione a elementi esistenti è a elementi presenti sia al momento di adozione del Pp che al momento di formazione del titolo abilitativo dell'intervento.

5. Per quanto non specificatamente previsto dal Pp sono applicati il piano regolatore generale comunale e altre norme, comprese quelle di settore, vigenti al momento di intervento.